



Hauptamt

**Vorlage: Beschlussvorlage
BV/072/2015
AZ: 484.2**

I. Vorlage

Gemeinderat am **10.12.2015** öffentlich Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge zur Anschlussunterbringung in der Gemeinde Sontheim an der Brenz
- Errichtung eines Mehrfamiliengebäudes, Schillerstraße 17, Sontheim an der Brenz

III. Anlagen

Förderprogramm Wohnraum für Flüchtlinge

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

☒ keine ☐ Einnahmen: _____
☐ Ausgaben: _____

☐ Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
☐ Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
☐ Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
☐ Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
☐ Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____

Darstellung des Sachverhaltes

Millionen von Menschen aus dem Mittleren und Nahen Osten sowie aus Afrika sind gegenwärtig auf der Flucht mit dem Ziel Europa. Darüber hinaus kommen zahlreiche Zuwanderer aus den Staaten des früheren Jugoslawien in die Europäische Union. Diese gewaltigen Flüchtlingsströme die wohl auch in den kommenden Jahren anhalten werden, stellen die baden-württembergischen Städte und Gemeinden vor eine große Herausforderung.

Auf Grund des sogenannten Königsteiner Schlüssels werden 12,9 Prozent aller asylbegehrenden Menschen, welche in die Bundesrepublik Deutschland gelangen auf Baden Württemberg verteilt. Dies bedeutet somit, dass circa 130.000 Menschen für das Jahr 2015 erwartet werden. Damit ist eine Dimension erreicht, deren Unterbringung und Versorgung die Landkreise und Kommunen vor eine enorme Herausforderung stellen wird.

Die Unterbringung der Asylbewerber erfolgt dabei in drei Schritten:

1. Landeserstaufnahme: Die flüchtenden Menschen werden entsprechend dem Königsteiner Schlüssel auf die Bundesländer verteilt, wo sie in den Landeserstaufnahmestellen (LEA) untergebracht werden. Mit dem am 24.10.2015 in Kraft getretenen Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz des Bundes beträgt die maximale Aufenthaltsdauer der Asylbewerber in der LEA 6 Monate damit soll erreicht werden, dass zukünftig nur noch Asylbewerber auf die Kommunen verteilt werden, die anerkannt sind oder eine hohe Bleibeperspektive haben.
2. Vorläufige Unterbringung: Aus den Erstaufnahmestellen werden die Asylbewerber, über deren Antrag noch nicht entschieden ist, entsprechend der Einwohnerzahl auf die Stadt- und Landkreise verteilt, wo sie in Gemeinschaftsunterkünften oder Wohnungen untergebracht werden. Die Unterkünfte werden durch den Landkreis betrieben.
3. Anschlussunterbringung: Die Asylbewerber verlassen die vorläufige Unterbringung entweder mit der Unanfechtbarkeit über die Entscheidung des Asylantrags bzw. spätestens nach 24 Monaten nach der Aufnahme durch die untere Aufnahmebehörde. Sofern es ihnen nicht möglich ist, eigenständig eine Wohnung zu finden, sind die Städte und Gemeinden gemäß § 18 FlüAG verpflichtet, die Asylbewerber im Rahmen der Anschlussunterbringung unterzubringen. Dabei werden die Kosten der Unterbringung im Rahmen der ortsüblichen Miete durch die Landkreise ersetzt. Kommt eine Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung nicht nach, kommt als ultima ratio von Seiten des Landratsamtes ein sofort vollziehbarer Zuweisungsbescheid in Betracht. Des Weiteren kommen eventuell auch Aufsichtsmittel nach der Gemeindeordnung in Frage. Maßgeblich sind dabei die jeweiligen Umstände des Einzelfalles.

Auf Grund der aktuellen Flüchtlingszahlen und der gegenwärtigen Anerkennungsquote von Asylbewerbern ergibt sich daraus, dass für das Jahr 2015 die Kommunen des Landes Baden- Württemberg circa 0,6 Prozent bis 1,1 Prozent ihrer Einwohnerzahl an Flüchtlingen unterzubringen haben. Für die Gemeinde Sontheim an der

Brenz ergibt sich damit ein Korridor von circa 32 bis 60 Asylsuchenden, die jährlich unterzubringen sind. Dabei ist diese Prognose mit großen Unsicherheiten behaftet, da die rechtlich garantierte Freizügigkeit für anerkannte Asylbewerber dazu führt, dass es zu regionalen Verschiebungen kommt, insbesondere in Richtung der Ballungsräume.

Im Rahmen der Anschlussunterbringung ist es dabei möglich, die Asylsuchenden sowohl in Gemeinschaftsunterkünften als auch in Wohnungen unterzubringen, wobei gerade für Familien die Unterbringung in Wohnungen vorzugswürdig ist. Um diesen Bedarf zu befriedigen hat das Land Baden Württemberg ein Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ aufgelegt; gefördert werden 25 Prozent der Erwerbs- bzw. Investitionskosten, maximal jedoch 3.000 Euro pro m² Wohnfläche. Gefördert werden in Baden-Württemberg zur Schaffung neuen Wohnraums folgende Maßnahmen:

a) Erwerb neuen Wohnraums

Als Erwerb neuen Wohnraums gilt der Erwerb innerhalb von vier Jahren nach dessen Bezugsfertigkeit; der zum Gegenstand des Antrages gemachte Wohnraum muss nach Erwerb sofort zur zweckentsprechenden Nutzung zur Verfügung stehen.

b) Wohnungsbau

Wohnungsbau ist die Schaffung von Wohnraum durch Baumaßnahmen, durch die Wohnraum in einem neuen selbständigen Gebäude geschaffen wird.

c) Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen

Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind bauliche Maßnahmen zur

- Beseitigung von Schäden, durch die ein Gebäude auf Dauer ganz oder teilweise wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wird,
- Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung, durch die Wohnraum geschaffen wird.

Der Umbau bzw. die Modernisierung bestehenden Wohnraums ist demnach nicht förderfähig.

Das Land Baden-Württemberg hat für das Jahr 2015 Mittel in Höhe von 30 Millionen Euro bereitgestellt, die bereits abgeschöpft sind. Bis Ende Oktober 2015 wurden bereits Anträge in Höhe von insgesamt 37 Mio. Euro gestellt. Auch für 2016 sind nochmals 30 Millionen Euro vorgesehen, des Weiteren sollen Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2017 und 2018 in Höhe von jeweils weiteren 30 Mio. Euro zur Verfügung gestellt werden.

Ihrer Verpflichtung, ausreichend Wohnraum zur Unterbringung der Flüchtlinge zur Verfügung zu stellen, kann die Gemeinde auf verschiedene Weise nachkommen, in dem sie entweder geeignete Gebäude anmietet, oder in dem sie entsprechenden Wohnraum selbst erstellt bzw. gemeindeeigene Gebäude zweckentsprechend umbaut und einrichtet.

Von Seiten der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH wurde der Gemeinde Sontheim an der Brenz angeboten, dass ein entsprechendes Objekt mit 14

Wohneinheiten in der Schillerstraße durch die Kreisbaugesellschaft GmbH errichtet und an die Gemeinde teilweise oder vollständig vermietet wird. Dabei soll das Wohngebäude über das Förderprogramm des Landes „Wohnraum für Flüchtlinge“ bezuschusst werden. Nachdem die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH dem Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz bereits einen Einblick in die Planungen gab, wurde den Anwohnern das Projekt am 27. Oktober 2015 vorgestellt.

Die Bauherrin beabsichtigte dabei den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Schillerstraße 17, Flurstück Nummer 408, in Sontheim an der Brenz. Die 14 Wohneinheiten des Mehrfamilienwohnhauses sollten in drei Vollgeschossen untergebracht werden, wobei die Wohneinheiten auf Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen aufgeteilt gewesen wären.

Nach erheblichen Bedenken der Anwohner wurde in Abstimmung mit dem Gemeinderat, mit der Kreisbaugesellschaft über eine alternative Bebauung und/oder einen alternativen Standort gesprochen. Dabei wurde auch erörtert, ob für die Kreisbaugesellschaft die Errichtung von mobilen Einheiten in Betracht kommt. Nach den Gesprächen mit der Gesellschaft ist folgendes zu konstatieren:

- Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH baut keine mobilen Wohnanlagen (Containerbauweise, Modulbauweise), da sie nur an langfristigen Objekten interessiert ist.
- Das Projekt wird an dem Standort Schillerstraße wegen der zentralen Lage von der Kreisbaugesellschaft favorisiert. Das Projekt dient dabei der Innenentwicklung. Die Kreisbaugesellschaft geht davon aus, dass auch nach Ablauf der zehnjährigen Belegungsbindung für Flüchtlinge die Wohnungen wegen der guten Lage weitervermietet werden können.
- Der alternative Standort Eschenweg wurde von der Kreisbaugesellschaft geprüft, kommt aber für die Kreisbaugesellschaft nicht in Betracht.
- Die Kreisbaugesellschaft will das Baugesuch noch im Jahr 2015 einreichen, da sich ansonsten die Baukosten in 2016 durch die Einführung der Energieeinsparverordnung EnEV 2016 deutlich erhöhen. Die Mehrkosten werden auf ca. 7% der Bausumme beziffert. Dazu entfallen ab 2016 die Vergünstigungen für KfW-70 Häuser. Die Einreichung im Jahr 2015 ist auch deshalb notwendig, da angesichts der begrenzten Fördermittel davon auszugehen ist, dass auch das Förderprogramm für das Jahr 2016 bald überzeichnet ist.
- Alternativ zum bisherigen Bauvorhaben ist die Kreisbaugesellschaft bereit, eine reduzierte Bebauung am Standort Schillerstraße durch einen Baukörper mit 10 Wohneinheiten umzusetzen. Dieses Baugesuch wird nachfolgend beschrieben. Gleichzeitig zieht die Kreisbaugesellschaft das bisherige Baugesuch zurück. Für dieses Baugesuch gelten die gleichen Voraussetzungen wie für das bisherige Baugesuch mit 14 Wohneinheiten d.h. der Bebauungsplan muss entsprechend angepasst werden. Dabei fügt sich das Gebäude nun deutlich besser in die Umgebung ein.

Die Bauherrin beantragt den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in der Schillerstraße 17, Flurstück Nummer 408, in Sontheim an der Brenz.

Das 18,94 x 12,58 m große Mehrfamilienwohnhaus soll über 10 Wohneinheiten in drei Vollgeschossen verfügen die auf Zwei- und Vierzimmerwohnungen aufgeteilt sind.

Als Dachform wurde ein modernes Flachdach gewählt. Die Wandhöhe beträgt 9,07 m.

Die 10 nach § 37 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg nötigen Stellplätze sollen nordwestlich des Mehrfamilienwohnhauses entstehen. Auf dem nordöstlichen Grundstücksteil sollen zwei 7,50 x 2,00 m große Bike-Ports zur Unterstellung von Fahrrädern wie in § 37 Abs. 2 LBO gefordert errichtet werden. Anschließend an die Bike- Ports soll ein 5,00 x 2,00 m großer Platz zur Unterbringung der Mülltonnen geschaffen werden.

An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein ca. 30 m² großer Kinderspielplatz geplant. Des Weiteren soll hier auch ein ca. 25 m² großer Meeting-Point entstehen.

Da der vorhandene Müllplatz für das neu zu errichtende Gebäude bei den Stellplätzen im nordwestlichen Grundstücksteil benötigt wird, sollen die Mieter der bereits vorhandenen Mehrfamilienwohnhäuser einen neuen Müllplatz im südöstlichen Grundstücksteil erhalten.

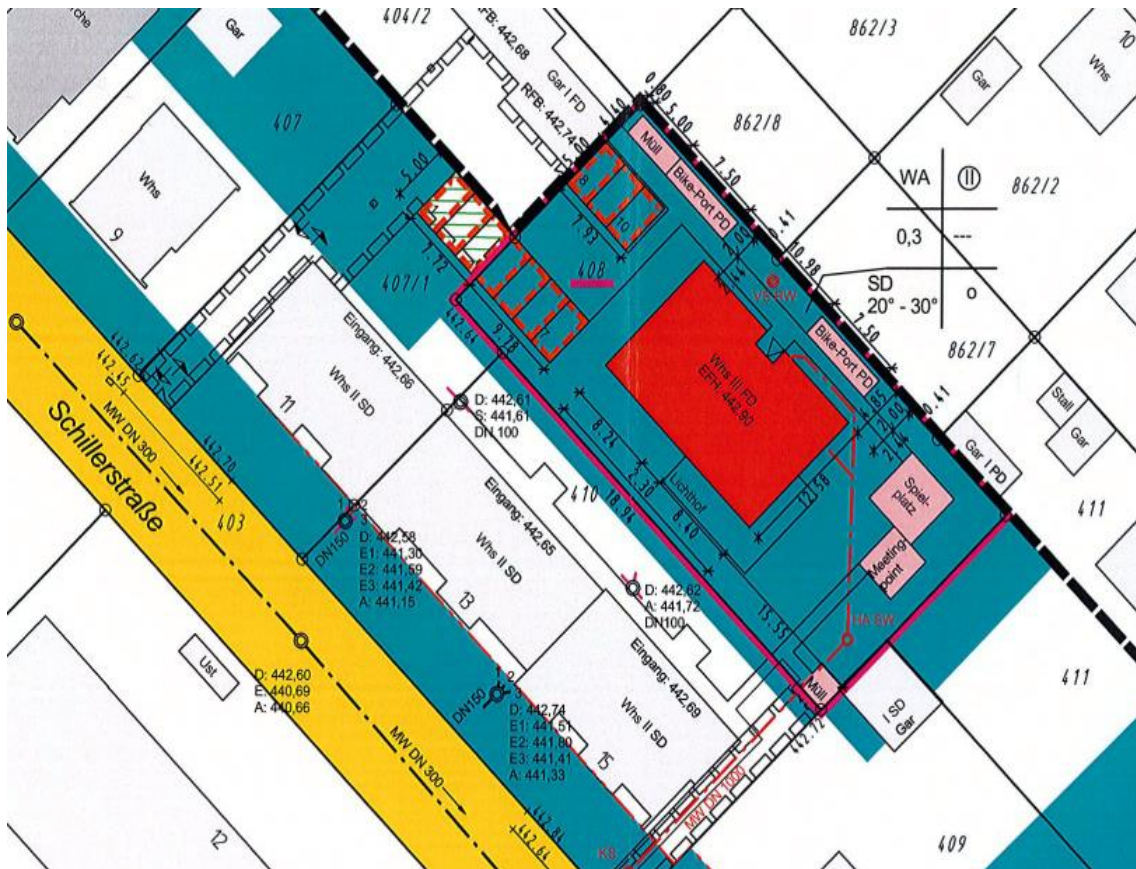
Architektonisch wurde das barrierearme Gebäude so konzipiert, dass ein Aufzug sowie Balkone nachgerüstet werden können.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Au“ von 1963 mit Deckblattänderung von 1971. Hier sind Festsetzungen enthalten, von denen der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz eine Befreiung erteilen müsste. Im Detail handelt es sich hierbei um folgende Festsetzungen:

- Das Bauvorhaben liegt innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hier war damals seitens eines Energieversorgers geplant, eine Hochspannungstrasse durchzuführen, die nie umgesetzt wurde und auf Nachfrage der Gemeindeverwaltung auch künftig nicht benötigt wird und gelöscht werden kann.
- Im Plangebiet sind zwingend 2 Vollgeschosse vorgeschrieben. Das Vorhaben soll 3 Vollgeschosse erhalten.
- Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 30° vorgeschrieben, das Mehrfamilienhaus soll jedoch mit einem modernen Flachdach errichtet werden.

Nach Rücksprache mit der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamtes Heidenheim an der Brenz ist parallel zum Bauantrag eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch anzustreben. Die Planung dient der Innenentwicklung, das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten

Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist hier nicht erforderlich.



Die Anmietung von Wohnraum für die Anschlussunterbringung hat gegenüber dem Bau gemeindeeigener Unterkünfte den Vorteil, dass die Gemeinde keine Investitionskosten mit Ausnahme der Ersteinrichtung (Küchen, Betten, Tische, Schränke, Stühle etc.) aufbringen muss. Ferner würde eine derartige Wohnanlage durch die Wohnbaugesellschaft betreut, so dass keine Verwaltungs- und Hausmeistertätigkeiten bei der Gemeindeverwaltung anfallen würden. Für eventuelle Sachschäden an der Wohnanlage, die von untergebrachten Flüchtlingen verursacht werden, haftet die

Gemeinde als Mieter gegenüber dem Vermieter, sie kann sich jedoch gegen diese Gefahr entsprechend versichern.

Unabhängig hiervon stellt sich die Frage der sozialen Betreuung der Flüchtlinge. Neben der ehrenamtlichen Betreuung durch den Freundeskreis Asyl und die Integration der Kinder im Kindergarten und Schule durch Sprach- und Hausaufgabenhilfe sollte auch eine hauptamtliche Betreuung durch die Gemeinde eingerichtet werden. Im Stellenplan zum Haushaltsplan für 2016 wurde dementsprechend eine Stelle „Flüchtlingsbeauftragter“ mit einem Stellenanteil von 0,75 vorgesehen. Diese ist grundsätzlich förderfähig, aufgrund des anhaltenden Flüchtlingszustroms hat das Integrationsministerium das Förderprogramm VwV-Integration dahingehend angepasst, dass nun auch die Einsetzung von Flüchtlingsbeauftragten oder die Aufstockung der Stellen von Integrationsbeauftragten förderfähig sind.

Diese Ansprechstelle kann dann die zentrale Anlauf-, Beratungs- und Koordinierungsstelle für alle Flüchtlingsangelegenheiten vor Ort bilden, die Tätigkeit der vielen ehrenamtlich Engagierten koordinieren und die Flüchtlingsarbeit bündeln und mit steuern. Die Schaffung einer solchen Stelle wird als Anschubfinanzierung im Wege eines Festbetrags in Höhe von 40.000 Euro je Kommune im ersten Jahr, 35.000 Euro im zweiten Jahr und 30.000 Euro im dritten Jahr gefördert. Bei einem geringeren Stellenumfang als 100 % wird die dem eingerichteten beziehungsweise aufgestockten Stellenumfang prozentual entsprechende Höhe der Festbetragsfinanzierung gefördert. Aktuell ist eine Antragsstellung nur einmal im Jahr bis Ende September möglich. Allerdings wird sich der Gemeindetag aufgrund der hohen Zahl an Flüchtlingszugängen dafür einsetzen, dass auch eine unterjährige Antragstellung möglich wird.

Beschlussvorschlag

1. Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnraumes für Flüchtlinge, Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten, Bike-Port und 10 Stellplätzen wird erteilt.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Au“. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.
3. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt für das Bauvorhaben einen Förderantrag bei der L-Bank Baden-Württemberg zu stellen.